

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第3306號

原告 亨家房屋仲介有限公司

法定代理人 黃志圖

訴訟代理人 林立律師

被告 蘇怡維

上列當事人間請求給付服務費用事件，本院於民國113年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬元，及自民國一百一十三年一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣貳拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣原告從事房屋仲介業務，協助訴外人許家齊購買被告所有、經訴外人即被告債權人中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中信銀行）聲請法院拍賣之不動產標的（即臺北市○○區○○段○○段000地號土地、門牌號碼臺北市○○區○○路00號10樓房屋，下稱系爭不動產），而因系爭不動產面臨拍賣，被告與許家齊並約定系爭不動產之實際買賣總價為新臺幣（下同）3,888萬元，由許家齊以聲明人或應買人身分參與投標應買系爭不動產，並以公告應買即第三次拍賣公告所訂之條件及底價即4,050萬元為投標應買金額後，再由被告將差額162萬元清償許家齊之方式為系爭不動產買賣交易進行，此有民國112年8月25日簽署之約定投標暨議定買賣協議書（下稱系爭約定投標買賣協議書）、不動產

買賣契約書為證，被告並委託原告協助以拍賣程序投標方式使許家齊順利購得系爭不動產，兩造並簽有服務報酬給付同意書（下稱系爭契約），約定被告應給付原告仲介服務30萬元（下稱系爭服務費），系爭不動產後即以拍賣程序完成交易。詎被告僅於112年12月6日給付5萬元予原告後，就餘款25萬元幾經催繳而未給付等情，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告25萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告公司員工於112年7月17日透過系爭不動產之管理委員會取得被告電話，並向被告表示受許家齊之委託而欲向被告購買系爭不動產，而經商議後，原欲以被告先向中信銀行為債務清償後撤回系爭不動產拍賣程序，並回歸一般房屋買賣方式為交易模式，原告公司員工並於112年7月24日以通訊軟體LINE要求被告向中信銀行詢問撤回拍賣程序、時間及還款方式。被告及原告公司員工後於112年7月25日見面，確認本件以撤回拍賣程序後回歸一般房屋買賣方式為系爭不動產買賣之交易模式，原告並以前開條件收取系爭服務費，兩造遂於同日簽立系爭契約。然查，中信銀行直至112年8月16日仍未同意撤回系爭不動產拍賣程序之條件，致本件無法以一般房地買賣模式為交易，是系爭契約約定條件消滅，被告即無須給付原告系爭服務費。原告公司員工後於112年8月24日以通訊軟體LINE向被告表示雖無法回歸一般房屋買賣程序，然原告自願協調完成後續點交工作，希望被告給付原告10萬元車馬費，被告遂以口頭答應；被告與許家齊雖於112年8月25日簽立系爭約定投標買賣協議書，然上開交易與原告及本件無涉。退步言之，原告並未完成撤回拍賣程序，且並未完成系爭不動產點交程序致被告動產遭侵占，而原告既已從許家齊及被告處獲得各10萬元、5萬元之車馬費，已屬適當，且依市場習慣與慣例，原告應向得標人即許家齊索取服務費用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁

01 回。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
04 民法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利
05 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
06 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
07 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；又各當事人
08 就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有
09 適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證
10 (最高法院99年度台上字第483號判決意旨參照)。經查，
11 原告主張系爭不動產經中信銀行聲請法院拍賣，被告與許家
12 齊於112年8月25日約定系爭不動產之實際買賣總價為3,888
13 萬元，由許家齊以聲明人或應買人身分參與投標應買系爭不
14 動產，並以公告應買即第三次拍賣公告所訂之條件及底價即
15 4,050萬元為投標應買金額後，再由被告將差額162萬元清償
16 許家齊之方式為系爭不動產買賣交易進行，許家齊後於拍賣
17 程序標得系爭不動產等情，業據提出系爭約定投標買賣協議
18 書為證（見本院卷第65至68頁），並為被告所不爭執，原告
19 主張之前揭事實，堪信為真實。

20 (二)原告主張被告應給付剩餘服務報酬25萬元乙節，業據提出系
21 爭契約等件影本在卷可稽（見本院卷第69至70頁），被告雖
22 以前揭情詞置辯。惟查：

23 1.被告雖辯稱系爭契約係於112年7月25日簽立，且係在系爭不
24 動產以一般房屋買賣程序為交易模式之條件下，被告始需給
25 付原告系爭服務費等語，並提出通訊軟體LINE對話紀錄為證
26 （見本院卷第58至62頁）。然查，系爭契約並無任何其他特
27 別約定事項及附帶條件記載其中，此有系爭契約在卷可憑
28 （見本院卷第69至70頁）。而被告提出之通訊軟體LINE對話
29 紀錄內容，至多僅能證明兩造確原有以被告得否向中信銀行
30 為債務清償後撤回系爭不動產拍賣程序為商討，而無從證明
31 係在系爭不動產以一般房屋買賣程序為交易模式之條件下，

01 被告始需給付原告系爭服務費等事實。此外，證人即系爭不
02 動產買賣仲介林燕嬌於具結後證稱略以：「被告有委託我協
03 助出售系爭不動產，於商談購屋的細節後，於112年8月25日
04 簽立系爭約定投標買賣協議書及不動產買賣契約書；系爭契
05 約之實際簽立時間不復記憶，但一定是在簽立系爭約定投標
06 買賣協議書後所簽立，因不可能在還沒確定買賣契約前就簽
07 立服務費報酬給付同意書。此外，於簽立系爭約定投標買賣
08 協議書前，即有與被告商議本件服務費報酬金額，原本約定的
09 價格為系爭不動產買賣價格1%，然因被告想把服務費報
10 酬給付金額壓低，後來才約定為30萬元。而於簽立系爭約定
11 投標買賣協議書、系爭契約及不動產買賣契約書前，就知道
12 本件已無法以一般市場買賣程序為系爭不動產之買賣，我們
13 與買方及被告，即就系爭不動產要如何透過拍賣程序取得房
14 屋為討論，包括應買流程及價格等。之後，我們也順利的透
15 過拍賣程序取得系爭不動產所有權。（問：兩造是否於7月
16 25日見面並簽立系爭契約？）不是。據我的印象中，7月25
17 日見面應該是在討論如何撤回系爭不動產拍買程序及如何應
18 買的問題。此外，一般來講，服務費報酬給付同意書都是在
19 買賣雙方談妥買賣金額並簽訂買賣契約之後才簽立，依我的
20 經驗，一般是會在簽訂買賣契約的當天或是之後，才會再另
21 外簽訂報酬給付同意書；就我而言，我不會把服務費報酬約
22 定一併簽訂在買賣契約中」等語（見本院卷第94至97頁），
23 更無法證實被告前開所辯為真。此外，被告復未提出其他證
24 據以茲證明，是被告前揭所辯，亦不足採。

- 25 2.被告雖再以縱原告請求系爭服務費有理，然系爭服務費之服
26 務內容包含原告應完成點交程序，而原告並未完成系爭不動
27 產點交工作等語為其抗辯。然查，系爭契約並無任何其他特
28 別約定事項及附帶條件記載其中，於前已述。此外，證人即
29 系爭不動產買賣仲介林燕嬌於具結後證稱略以：「（問：當
30 初約定之30萬元服務報酬，有無包括系爭不動產之點交費用
31 並取得被告於系爭不動產內動產？）於簽立系爭契約時，並

01 無被告所述服務費服務內容應該要包含上開情形，且沒有約
02 定未達成上開情形時服務費要如何減價」等語（見本院卷第
03 97頁），更無法證實被告前開所辯為真。此外，被告復未提
04 出其他證據以茲證明，是被告前揭所辯，亦不足採。

05 3. 依系爭契約約定：「賣方給付服務費新台幣參拾萬元
06 正...」等情，而於被告業已清償5萬元之情形下，原告請求
07 被告給付25萬元服務費報酬，洵屬有據。

08 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付25萬
09 元，及自支付命令送達翌日即113年1月12日起（見支付命令
10 卷第31至33頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
11 為有理由，應予准許。

12 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
13 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
14 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
15 預供擔保，得免為假執行。

16 六、本件事證已徵明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
17 予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日
20 臺北簡易庭 法 官 戴于茜

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
23 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日
26 書記官 徐宏華